

VD_OMNI AC.2023.0052 vom 19. Oktober 2023

VD Tribunal cantonal, 2023-10-19, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2023.0052

FR: VD_OMNI AC.2023.0052 du 19 octobre 2023

IT: VD_OMNI AC.2023.0052 del 19 ottobre 2023

Regeste

A. _____/Municipalité de Prangins, Direction générale de la mobilité et des routes DGMR, Direction générale des immeubles et du patrimoine | Recours contre la décision de la municipalité refusant l'agrandissement d'une villa et contre la décision de la DGMR refusant la création d'un accès véhicule indépendant destiné à dite villa. La villa est située sur une parcelle mise à l'inventaire, en raison de la présence d'une maison de maître en note 2, ainsi que dans les limites d'une échappée dans l'environnement (ISOS). Le refus de la municipalité est justifié: les dimensions du projet (dont la surface sera quasiment identique à celle de la maison de maître), ainsi que, tel que conçu, son langage architectural moderne (diamétralement opposé à celui de la maison de maître) enlaidiront tant la maison de maître que la parcelle, et de manière d'autant plus visible que les bâtiments sont implantés au bord du lac Léman (c. 3). La question de la licéité de la décision de la DGMR souffre de rester indéçise: une autorisation spéciale cantonale est de toute façon caduque lorsque le permis auquel elle est rattachée est abandonné, refusé ou annulé, comme en l'espèce (c. 5).

Erwägungen

E. 1

Déposé dans le délai de trente jours fixé par l'art. 95 de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; BLV 173.36), le recours est intervenu en temps utile. Il respecte au surplus les conditions formelles énoncées notamment à l'art. 79 LPA-VD (applicable par renvoi de l'art. 99 LPA-VD). Par ailleurs, la recourante est propriétaire de la parcelle concernée et dispose de la qualité pour agir. Il y a dès lors lieu d'entrer en matière.

E. 2

a) La recourante requiert la tenue d'une inspection locale. aa) La procédure devant la CDAP est en principe écrite (art. 27 LPA-VD). Le droit d'être entendu découlant de l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst.; RS 101) comprend notamment le droit pour l'intéressé de produire des preuves pertinentes, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes, de participer à l'administration des preuves essentielles ou, à tout le moins, de s'exprimer sur son résultat lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 142 II 218 consid. 2.3; 142 III 48 consid. 4.1.1). A lui seul, l'art. 29 al. 2 Cst. ne confère pas le droit d'être entendu oralement, ni celui d'obtenir l'audition de témoins. Le droit d'être entendu n'empêche pas l'autorité de mettre un terme à l'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de former sa conviction et que, procédant d'une manière non arbitraire à une appréciation anticipée des preuves qui lui sont encore proposées, elle a la certitude que ces dernières ne pourraient pas l'amener à modifier son opinion (ATF 140 I 285 consid. 6.3.1 et les références citées). bb) Le dossier de la procédure (comprenant des plans détaillés, des comparaisons entre la construction

actuelle et le projet - en 3D - de même que de nombreuses photographies de la parcelle et des différents bâtiments existants) est suffisamment complet pour permettre à la Cour de céans de statuer en toute connaissance de cause. Une inspection locale, telle que requise par la recourante ne se justifie dès lors pas. Il n'en résulte pas de violation du droit d'être entendu de la recourante (TF 1C_243/2013 du 27 septembre 2013 consid. 3.2.1 et les références). b) S'agissant des accès, à l'occasion de son mémoire complémentaire du 23 mai 2023, la recourante a produit un plan supplémentaire du 25 avril 2023 (modifié le 2 mai 2023) concernant une nouvelle proposition pour un chemin d'accès. Elle requiert de la Cour, toujours à titre de mesure d'instruction, qu'elle exige de la municipalité et de la DGMR qu'elles se prononcent sur ce plan. Elle demande également l'audition de l'ingénieur civil à l'origine des plans. Compte tenu de l'issue du recours, ces mesures d'instruction apparaissent d'emblée inutiles (voir consid. 5 infra).

E. 3

La municipalité considère que le projet est contraire aux principes d'esthétique prévus par les art. 86 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; BLV 700.11) et 7.1 RPGA. a) aa) Selon l'art. 86 LATC, la municipalité veille à ce que les constructions, quelle que soit leur destination, ainsi que les aménagements qui leur sont liés, présentent un aspect architectural satisfaisant et s'intègrent à l'environnement (al. 1). Elle refuse le permis pour les constructions ou les démolitions susceptibles de compromettre l'aspect et le caractère d'un site, d'une localité, d'un quartier ou d'une rue, ou de nuire à l'aspect d'un édifice de valeur historique, artistique ou culturelle (al. 2). Les règlements communaux doivent contenir des dispositions en vue d'éviter l'enlaidissement des localités et de leurs abords (al. 3). Un projet peut être interdit sur la base de l'art. 86 LATC quand bien même il satisferait par ailleurs à toutes les dispositions cantonales et communales en matière de construction. Selon la jurisprudence, l'application d'une clause d'esthétique ne doit cependant pas aboutir à ce que, de façon générale, la réglementation sur les zones en vigueur soit vidée de sa substance. Une intervention des autorités dans le cas de la construction d'un immeuble réglementaire qui ne serait pas en harmonie avec les bâtiments existants ne peut s'inscrire que dans la ligne tracée par la loi elle-même et par les règlements communaux, qui définissent en premier lieu l'orientation que doit suivre le développement des localités. Ainsi, lorsqu'un plan de zones prévoit que des constructions d'un certain volume peuvent être édifiées dans tel secteur du territoire, une interdiction de construire fondée sur l'art. 86 LATC – par exemple en raison du contraste formé par le volume du bâtiment projeté avec les constructions existantes – ne peut se justifier que par un intérêt public prépondérant. Ceci implique que l'autorité motive sa décision en se fondant sur des critères objectifs et systématiques – ainsi les dimensions, l'effet urbanistique et le traitement architectural du projet –, l'utilisation des possibilités de construire réglementaires devant apparaître déraisonnable (ATF 115 Ia 114 consid. 3d, 363 consid. 3a, 370 consid. 5; 101 Ia 213 consid. 6c; TF 1C_493/2016 du 30 mai 2017 consid. 2.3). Tel sera par exemple le cas s'il s'agit de protéger un site, un bâtiment ou un ensemble de bâtiments présentant des qualités esthétiques remarquables qui font défaut à l'ouvrage projeté ou que mettrait en péril sa construction (cf. ATF 115 Ia 363 consid. 3 et les références; TF 1C_3/2018 du 23 octobre 2018 consid. 3.2; 1C_506/2011 du 22 février 2012 consid. 3.3 et les références; CDAP AC. 2022.0032 du 20 juin 2023 consid. 7a/aa; AC.2013.0378 du 12 mars 2014 consid. 5b/bb et les références). Les communes jouissent d'une autonomie maintes fois reconnue lorsqu'elles définissent, par des plans, l'affectation de leur territoire, et lorsqu'elles appliquent le droit des constructions (art. 50 al. 1 Cst. et art.

139 al. 1 let. d de la Constitution du Canton de Vaud du 14 avril 2003 [Cst-VD; BLV 101.01]; cf. notamment ATF 115 Ia 114 consid. 3d; TF 1C_493/2016 du 30 mai 2017 consid. 2.1; 1C_424/2014 du 26 mai 2015 consid. 4.1.1, in RDAF 2015 I 474). L'art. 2 al. 3 de la loi du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700) retient également que les autorités chargées de l'aménagement du territoire veillent à laisser aux autorités qui leur sont subordonnées en cette matière la liberté d'appréciation nécessaire à l'accomplissement de leurs tâches. bb) A Prangins, l'esthétisme des constructions est régi par l'art. 7.1 RPGA lequel prévoit: "La Municipalité prend toutes mesures pour éviter l'enlaidissement du territoire communal et les nuisances. Les bâtiments et les installations qui, par leur destination, leur forme ou leur proportion, sont de nature à nuire à l'aspect d'un site ou compromettre l'harmonie ou l'homogénéité d'un quartier ou d'une rue ou qui portent atteinte à l'environnement sont interdits." cc) La protection du patrimoine bâti est également assurée par la loi du 30 novembre 2021 sur la protection du patrimoine culturel immobilier (LPrPCI; BLV 451.16). Aux termes de l'al. 1 de l'art. 3 LPrPCI, mérite d'être protégé au sens de la présente loi le patrimoine culturel immobilier défini à l'al. 2 qui présente un intérêt archéologique, historique, architectural, technique, éducatif, culturel, esthétique, artistique, scientifique ou urbanistique. Selon l'al. 2 de la même disposition, le patrimoine culturel immobilier comprend, en particulier, tout objet bâti ainsi que les monuments préhistoriques et historiques, qu'il s'agisse de construction isolée ou d'ensemble ainsi que leur environnement, lorsque ce dernier participe à l'intérêt du site ou du bâtiment (let. a). D'après l'art. 4 LPrPCI, les objets définis à l'art. 3 sont protégés conformément à la présente loi. Aucune atteinte ne peut leur être portée qui en altère le caractère ou la substance. En cas d'atteinte ou de danger imminent, l'autorité compétente prend les mesures de sauvegarde appropriées, prévues notamment aux art. 9 et 10 de la présente loi (al. 1). Les autorités, collectivités, propriétaires ainsi que toute personne concernée veillent à prendre soin du patrimoine culturel immobilier (al. 2). A teneur de l'art. 15 al. 1 LPrPCI, sont inscrits à l'inventaire, les objets définis à l'art. 3 méritant d'être protégés qui nécessitent une surveillance du département. Selon l'art. 20 LPrPCI, sauf décision contraire, l'inscription à l'inventaire s'étend à l'ensemble de l'objet, y compris la parcelle sur laquelle il se situe. Au besoin, un plan accompagnant l'inscription à l'inventaire délimite l'aire géographique d'application de la décision. dd) Enfin, il n'est pas inutile de rappeler que la parcelle se situe dans les limites de "l'échappée dans l'environnement" (EE) IX de l'ISOS établi pour la commune voisine de Nyon, ainsi décrite: " Bande verte s'inscrivant entre la rive du lac et la route cantonale, accès au port, quais, plage et espace de promenade, entrecoupée au N et au S de maisons de maître servant de villégiature au 19 e s, et de maisons individuelles, courant 20 e s. " Cette échappée bénéficie d'une catégorie d'inventaire *ab*, la catégorie *a* désignant une partie indispensable du site construit et la catégorie *b* une partie sensible pour l'image du site. Elle est soumise à un objectif de sauvegarde *a*, préconisant la sauvegarde du paysage ou des espaces vacants. b) En l'espèce, le projet prévoit la rénovation complète (y compris l'extérieur) du bâtiment ECA 250 ainsi que son agrandissement. Le bâtiment ECA 250 a été construit dans une forme architecturale simple, de base rectangulaire, perpendiculaire à la rive. Surmonté d'une toiture à deux pans, il comporte un étage sur rez, la partie haute du pignon sud-est étant recouverte de lattes de bois. Le projet prévoit d'en modifier fortement la structure, l'esthétisme et le volume, en intervenant sur l'organisation intérieure, les ouvertures en façades et la toiture existante, et en y adjoignant une aile qui abritera une chambre, une salle-de-bains et un dressing au rez-de-chaussée, ainsi qu'un local technique et une cave en sous-sol, accessibles par un

escalier intérieur et par un escalier excavé en façade nord-est. Accolée à l'angle ouest du bâtiment ECA 250, cette nouvelle aile sera située dans la zone de villas arborisée, se rapprochant de la maison de maître ECA 249a en note 2 inscrite à l'inventaire. Sa surface d'environ 51 m² augmentera celle du bâtiment de 94 m² à environ 145 m². Au plan architectural, la rénovation impliquera des interventions importantes au niveau des ouvertures, avec la création de quatre nouvelles baies vitrées de grandes dimensions (variant entre 275 x 250 cm et 440 x 250 cm), la modification des fenêtres existantes au rez et à l'étage (certaines étant supprimées, d'autres agrandies) et la création d'une loggia. Les façades seront crépies de blanc et les volets seront remplacés par des stores. Le toit à deux pans fera place à une toiture à quatre pans, ce qui entraînera la disparition du pignon en façade sud-est et de son lattage de bois; l'annexe sera dotée d'un toit distinct, également à quatre pans. Le bâtiment ECA 250 passera ainsi d'une apparence de pavillon lacustre de forme simple et relativement discrète à celui de duplex d'habitation moderne en forme de "L". Par ailleurs, l'inscription à l'inventaire du bâtiment ECA 249a mentionne " INV du 11.02.2002 sur L'ENSEMBLE "; ainsi, selon l'art. 20 LPrPCI, la protection offerte par l'inscription à l'inventaire doit également s'étendre à la parcelle 393 dans son ensemble. Dans cette ligne, comme l'a relevé expressément la DGIP, le bâtiment ECA 250 "doit rester une dépendance modeste par rapport à la maison de maître attenante ". Il ne doit ni altérer ni éclipser la maison de maître par une architecture rompant de manière disharmonieuse avec l'existant ou par un gabarit excessif. Or, en l'espèce, le projet s'étendra sur une surface de 145 m², quasiment identique à celle de la maison de maître, de 151 m². En outre, tel que conçu, son langage architectural moderne porte atteinte à l'identité de la maison de maître sise à proximité. Le déséquilibre de l'ensemble s'avère d'autant plus dommageable que les bâtiments sont implantés de manière particulièrement proche du bord du lac Léman, à savoir à environ 45 m pour la maison de maître, respectivement à environ 15 m pour le bâtiment ECA 250, sans obstacle visuel autre que deux arbres isolés le long de la rive. En outre, des arbres seront abattus pour permettre en particulier l'édification des ouvrages liés à la piscine ainsi que la nouvelle aile. Sur ce point, c'est en vain que la recourante soutient que le bâtiment litigieux serait subtilement disposé dans un écrin de verdure qui le distinguerait et le cacherait de la maison de maître (cf. ch. 30 du mémoire de recours). Il résulterait dès lors du projet proposé par la constructrice une cohabitation mal maîtrisée entre deux édifices dont le caractère architectural et l'esthétique sont diamétralement opposés, enlaidissant ainsi tant la maison de maître, en note 2, que la parcelle située en zone de villas arborisée, en zone de verdure et dans le périmètre de l'échappée dans l'environnement de l'ISOS. La municipalité n'a par conséquent pas abusé de sa grande marge d'appréciation en considérant que la transformation voulue ne pouvait pas être autorisée tant sous l'angle de l'esthétisme que sous celui de la protection du patrimoine immobilier.

E. 4

La municipalité a également refusé le permis de construire sollicité en considérant que le projet de transformation du bâtiment ECA 250, à ce jour entièrement en zone de verdure, ne respectait pas l'art. 3.10 RPGA: "3.10. La zone de verdure (ZVE) assure la sauvegarde de sites et réserve des dégagements. Cette zone n'est pas constructible. Toutefois, la Municipalité peut autoriser de façon exceptionnelle la construction de petits bâtiments nécessaires à l'exploitation du sol ou affectés aux loisirs et à la détente en plein air. La surface totale de ces bâtiments ne peut pas excéder 40 m². Leur hauteur à la corniche ne peut pas être supérieure à 2.50 m mesurée à partir du terrain naturel". a) Il n'est pas contesté que le bâtiment ECA 250 existant n'est pas conforme à la zone de verdure définie par l'art.

3.10 RPGA. Il est en effet affecté à l'habitation - non pas à l'exploitation du sol, aux loisirs ou à la détente -, qui plus est d'une surface de 94 m², soit de plus du double de la surface maximale de 40 m², et d'une hauteur à la corniche de 5,64 m, soit également de plus du double de la hauteur réglementaire de 2,50 m. Le bâtiment a toutefois été érigé avant l'entrée en vigueur en 1983 du RPGA, de sorte qu'il bénéficie, sur le principe, de la situation acquise consacrée par l'art. 80 LATC. Selon cette disposition, les bâtiments existants non conformes aux règles de la zone à bâtir entrées en force postérieurement, relatives aux dimensions des bâtiments, à la distance aux limites, au coefficient d'occupation ou d'utilisation du sol, ou à l'affectation de la zone, mais n'empiétant pas sur une limite des constructions, peuvent être entretenus ou réparés (al. 1). Leur transformation dans les limites des volumes existants ou leur agrandissement peuvent être autorisés, pour autant qu'il n'en résulte pas une atteinte sensible au développement, au caractère ou à la destination de la zone. Les travaux ne doivent pas aggraver l'atteinte à la réglementation en vigueur ou les inconvénients qui en résultent pour le voisinage (al. 2). b) La question de savoir si les travaux consistent en une transformation ou à une démolition/reconstruction, respectivement si les autres conditions posées par l'al. 2 de l'art. 80 LATC sont remplies, souffre de rester indéterminée, le recours devant de toute façon être rejeté.

E. 5

Enfin, la recourante s'en prend au refus de la DGMR d'accorder l'autorisation spéciale relative aux accès sur la route de Lausanne. Les autorisations spéciales cantonales présentent un caractère accessoire par rapport à la décision communale relative à la demande de permis de construire; elles viennent se greffer sur cette dernière, dans une procédure qui permet la coordination de l'examen successif par diverses autorités d'un seul et même projet de construction. En particulier, une autorisation spéciale cantonale n'a de validité que dans le cadre d'un projet déterminé; elle est caduque lorsque celui-ci est abandonné - notamment si le constructeur laisse le permis communal se périmier (CDAP AC.2007.0090 du 26 novembre 2007 consid. 8; AC.2004.0255 du 31 octobre 2005 consid. 1a), ou si le permis de construire est de toute façon refusé ou annulé pour d'autres motifs (cf. art. 120 ss LATC). Compte tenu de l'issue du recours, il est de même inutile d'analyser le refus de la DGMR d'autoriser la création de l'accès sur la route de Lausanne sur la base du plan du 7 mars 2022 mis à l'enquête publique, encore moins selon les variantes présentées ensuite. En effet, en cas de dépôt d'un nouveau projet de transformation du bâtiment ECA 250, la DGMR devra de toute façon rendre une nouvelle décision, susceptible de recours.

E. 6

La recourante, qui succombe, supportera les frais de la cause (art. 49 LPA-VD; art. 4 du tarif du 28 avril 2015 des frais judiciaires et des dépens en matière administrative [TFJDA; BLV 173.36.5.1]). Elle versera en outre des dépens à la commune qui a agi par l'intermédiaire d'un avocat (art. 55 LPA-VD; art. 10 et 11 TFJDA).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.